

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Teil A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 (§ 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 Art der baulichen Nutzung
 In Plangebiet ist festgesetzt:
 a) WA (Allgemeines Wohngebiet) gem. § 4 BauNVO
 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausstrahlende zulässigen Nutzungen sind:
 • Nr. 4 Gartenbauanlagen und
 • Nr. 4a Gartenbauanlagen
 nicht zulässig sind.
 Die genaue Lage und Abgrenzung der oben aufgeführten Gebiete ergibt sich aus dem Plan.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO
 Die jeweils geltende Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse gelten entsprechend dem Eintragswert in der Planurkunde (Nutzungsabgrenzung) als Höchstwerte.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 19 BauNVO
 Gemäß § 19 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse die nachfolgenden Höhenbegrenzungen (Flurhöhen) für bauliche Anlagen nicht überschritten werden dürfen:
 • bis zu einem Vollgeschoss = 9,0 Meter
 • bis zu zwei Vollgeschossen = 11,0 Meter
 • bis zu drei Vollgeschossen = 13,0 Meter
 • bis zu vier Vollgeschossen = 15,0 Meter
 Über diese maximalen Gebäudehöhen hinaus können einzelne technische Anlagen bzw. unterirdische Dachaufbauten wie Aufzugsanlagen und Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden.
 Die jeweilige Gebäudehöhe wird gemessen an der Gebäudemitte von der Oberkante des Fundaments bis zur höchsten Dachkante (Schornstein, Masten, Antennensystem usw.) (Vergleiche mit dem Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesteam für Baugewerbe für die jeweilige Baugenehmigung vorzulegen). Die Höhenbegrenzungen sind am Grundstück in die Höhe der Gebäudehöhe maßgebend.

1.4 Garagen, Carports u. offene Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen oder in den seitlichen Abstandsflächen oder entlang der Grundstücksgrenze bis maximal 6,00 Meter tiefer als tieferen Baugewerbe zulässig. Beim Vorhandensein von mehreren Erschließungswegen (z. B. der Erdgeschoss- und Garagen- und Stellplätze auch in anderen Grundbesitzanteilen) ist die Anzahl der Garagen, Carports und Stellplätze auf ein Grundstück begrenzt.
 Garagen und Carports müssen unabhängig von der Baugeweise, zwischen Einfahrt und Straßengrenze einen Mindestabstand von 5,00 Meter einhalten, auch dann, wenn der Abstand der überbaubaren Fläche von der Verkehrsfläche geringer festgesetzt ist.
 Garagen und Carports dürfen ausdrücklich nicht entlang von Grundstücksgrenzen errichtet werden, an die öffentliche Verkehrsflächen unmittelbar angrenzen.
 Sind in der Planzeichnung zu diesem Bebauungsplan Flächen für Stellplätze und Garagen (Zeichen Nr. 15) der Planzeichnung (BauNutzungsverordnung) festgesetzt, so sind abweichend von der textlichen Festsetzung in Punkt 1.4.1, 2 und 3 Absatz 1 bis 3 Garagen in diesen Bereichen vorrangig zulässig.

1.5 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
 Es wird festgesetzt, dass in den Baugeweben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO nur zu einem Baukörper von 50 Kubikmeter zulässig sind.

1.6 Wärgärten
 Die Errichtung von zu ebener Erde liegenden eingeschlossenen Wärgärten ist ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Baukörper von 50 Kubikmeter zulässig.

1.7 Stellplätze
 Die in der Planzeichnung angeordneten Stellplätze sind von jeder weiteren Bebauung, u. a. Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Freizeitanlagen) und Einfriedungen und sonstigen Anlagen abzuheben. Die Stellplätze sind im Maßstab 1:1000 Meter über der Oberkante der Erdarbeiten anzuordnen und sind durch eine Fläche von 10,00 Quadratmeter abzuheben. Ausgenommen sind Hofstellplätze, soweit sie eine Hof- oder Hofgartenanlage darstellen.

1.8 Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigen Material, wie Rasengittersteinen, Schottersteinen, versickernden Mauerwerk oder einer entsprechenden Dache zu bestreichen. Blumkübel, Regenrinnen und wasserundurchlässige Versickerungssysteme sind mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen untersagt.
 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den ansonsten Grundrücken zurückzuführen und zu versickern. Die Versickerungssysteme sind so zu planen, dass die Versickerung des Niederschlagswasser über Regen- oder Kanalsysteme (z. B. über Regen- oder Kanalsysteme) erfolgt. Die Versickerung ist so zu planen, dass die Versickerung des Niederschlagswasser über Regen- oder Kanalsysteme (z. B. über Regen- oder Kanalsysteme) erfolgt.
 Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich (z. B. aufgrund einer unzureichenden Bodenstruktur), sind die überschüssigen Niederschlagswasser in das öffentliche Entwässerungssystem zu übergeben. Die Sammlung der anfallenden Niederschlagswasser ist so zu planen, dass die Versickerung des Niederschlagswasser über Regen- oder Kanalsysteme (z. B. über Regen- oder Kanalsysteme) erfolgt.

1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Baumstände mit einem Mindestumfang von 0,50 Meter Höhe über dem Erdboden, sind soweit sie nicht einer festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder einer sonstigen Festsetzung entgegenstehen, zu erhalten.

1.10 Fundamente der Straßenbauwerke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Die im Rahmen eines Straßenbaus notwendigen Fundamente (Rückensetzen) der Straßenbauwerke sind auf den angrenzenden Grundstücken zu stellen.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung von Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
 Notwendige Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für Verkehrsflächen in einer Höhe von bis zu 0,50 Meter sind nicht in der Planzeichnung dargestellt, sondern durch die entsprechende Straßenbauwerke und Gelände bzw. Carport in einer Tiefe von 0,50 Meter.

2. Örtliche Bauvorschriften
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

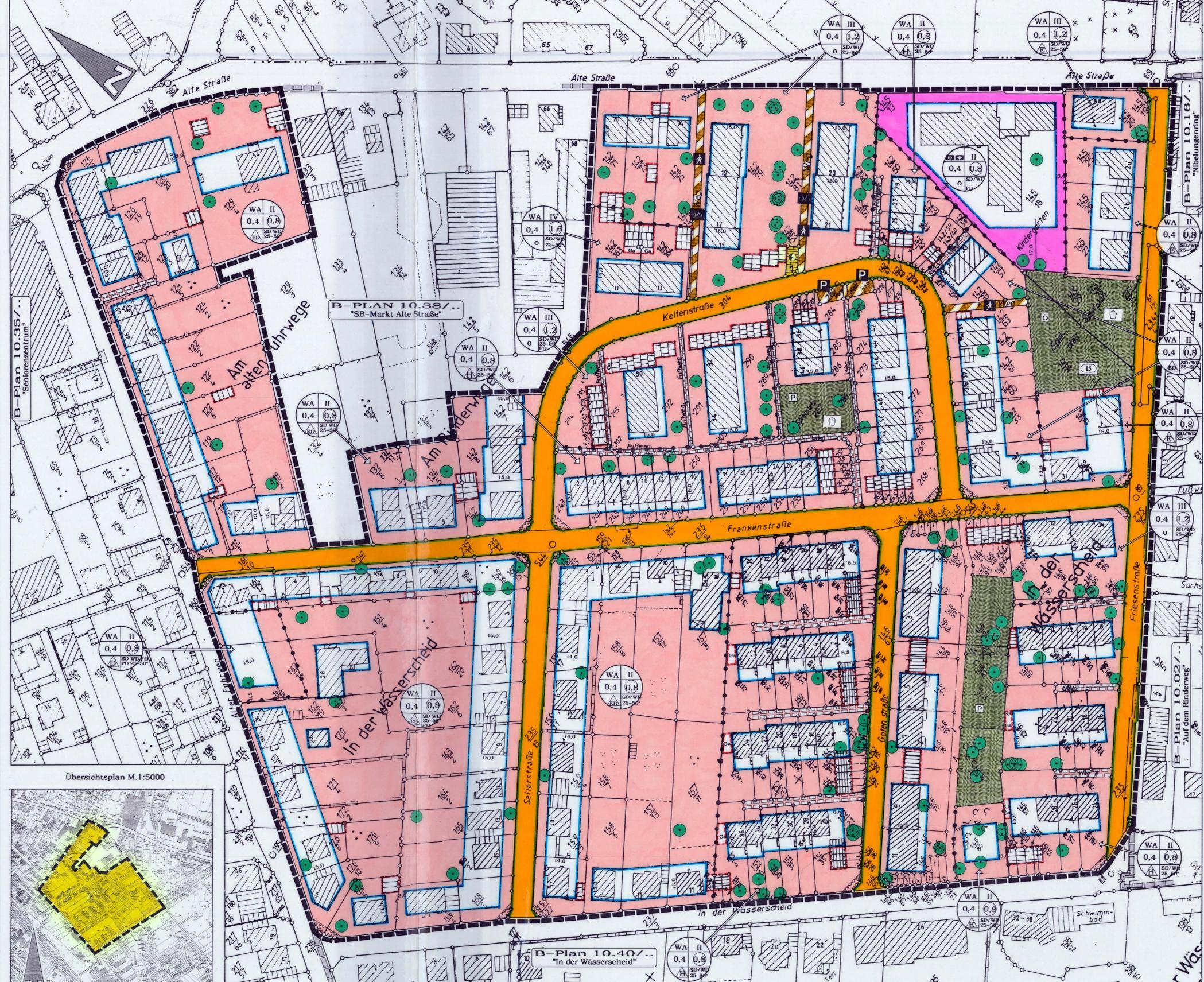
2.1 Gestaltung der Außenwände und Mauern
 Glaswände bzw. reflektierendes Fassadenmaterial ist unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenwänden gestattet werden.

2.2 Einfriedungen
 Einfriedungen an öffentlichen Flächen und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulässig sind, sind zulässig bis 1,00 Meter, hoch oder Pflanzungen bis höchstens 1,00 Meter oder als durchsichtige Maschendraht- oder Glaswände bis höchstens 1,00 Meter.
 Im Bereich der seitlichen Grundstücksgrenzen, die auf eine öffentliche Fläche zulässig sind, gelten die oben beschriebenen Beschränkungen bezüglich der Einfriedungshöhe und -ausgestaltung nur zwischen Straßengrenze und Garage bzw. Carport in einer Tiefe von 5,00 Meter.
 In den ausgewiesenen Schutzbereichen dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,50 Meter über Geländehöhe nicht überschreiten (siehe auch Ziff. 1.7). Ausnahmen sind Einfriedungen bis hinter die Schutzbereichsgrenzen zulässig.

2.3 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Hinweiszeichen oder Überziehbau- oder Orientierungstafeln. Für diese Werbeanlagen (z. B. Plakatschilder) sind im Plangebiet unzulässig. Für diese Werbeanlagen in Form von Wechsel- oder Blinklichtanlagen unzulässig.

2.4 Gestaltung der Dächer
 Glaswände bzw. reflektierendes Dachmaterialien sind unzulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenwänden gestattet werden.

2.4.1 Dachaufbauten und Dachschichten
 Dachaufbauten und Dachschichten sind zulässig. Der Abstand zu den seitlichen Gebäudehöhen muss mindestens 1,00 Meter betragen und mindestens 0,50 Meter über der Fassade liegen. Die Höhenbegrenzungen sind mit dem vertikalen überbaubaren Dachgesims unzulässig.



VERFAHRENSLEISTE

Die Plangrundlage stimmt hinsichtlich des Flurstückbestandes mit dem amtlichen Katasterausweis überein. (Stand: 04.08.1998)

Bau Neuenahr-Abweiler, den 19.08.2000
 Katasteramt Abweiler

Aufgestellt gem. § 2 (1) BauGesetzbuch (BauGB) durch Beschluss des Stadtrates vom 12.11.1991 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 17.04.1992
 Remagen, den 03.05.1993
 Der Bürgermeister: *K. Hüb*

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 1 (1) BauGB in der Zeit vom 26.4. 14.05.1993 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.04.1993
 Remagen, den 30.05.1993
 Der Bürgermeister: *K. Hüb*

Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 15.12.1997 bis 02.02.1998 Ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Dauer der Auslegung am 03.12.1997
 Remagen, den 03.02.1998
 Der Bürgermeister: *K. Hüb*

Erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 233 BauGB in der Zeit vom 10.01. bis 11.02.00 Ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.12.99
 Remagen, den 14.02.00
 Der Bürgermeister: *K. Hüb*

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB i.V.m. § 233 BauGB und § 24 der Gemeindeordnung (GemO) für Rheinland Pfalz durch den Stadtrat am 15.05.2000
 Remagen, den 16.05.2000
 Der Bürgermeister: *K. Hüb*

Ausfertigung Dieser Plan, bestehend aus dieser Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Die gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Remagen, den 16.05.2000
 Der Bürgermeister: *K. Hüb*

Inkrafttreten gem. § 10 BauGB wurde der Bebauungsplan am 22.07.00 mit Hinweis auf Ort und Zeit zur Einsichtnahme öffentlich bekanntgemacht.
 Remagen, den 20.07.2000
 Der Bürgermeister: *K. Hüb*

STADT REMAGEN
 BEBAUUNGSPLAN
10.39/00
 "Frankenstraße"

GEMARKUNG REMAGEN
 RAHMENKARTEN 87048 87060 89044 88606C
 FLUR 8
 MASSTAB 1:500